

府中市市民会館・中央図書館複合施設
維持管理・運営等事業実施方針

令和2年8月

府中市

はじめに

府中市（以下「市」といいます。）では、府中市市民会館・中央図書館複合施設の整備等について、平成17年12月からPFI（Private Finance Initiative）方式を導入しましたが、令和4年9月で現PFI事業契約期間が満了を迎えます。

これに伴い、現PFI事業の効果・検証を行った結果、引き続き、施設改修、設備更新、図書館運営の一部等を含めてPFI方式を継続するとともに、市民会館については、指定管理者制度の継続による運営を行っていくことが有効であると判断し、「府中市市民会館・中央図書館複合施設維持管理・運営等事業」を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用する民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号。以下「PFI法」といいます。）に基づく事業として実施することを考えています。

このことから、PFI法第5条に基づく特定事業の実施に関する方針（以下「実施方針」といいます。）を定めるものです。

目 次

1 特定事業の選定に関する事項	1
(1) 事業内容に関する事項.....	1
(2) 特定事業の選定方法等に関する事項.....	6
2 事業者の募集及び選定に関する事項	7
(1) 事業者選定の方法.....	7
(2) 選定の手順及びスケジュール.....	7
(3) 入札手続等.....	8
(4) 入札参加者等の備えるべき参加資格要件.....	12
(5) 審査及び選定に関する事項.....	16
(6) 審査結果及び評価の公表方法.....	16
(7) 提出書類の取扱い.....	17
3 選定事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	18
(1) 予想される責任及びリスクの分担.....	18
(2) 提供されるサービス水準.....	18
(3) 選定事業者の責任の履行に関する事項.....	18
(4) 市による事業の実施状況の監視.....	18
4 立地並びに規模及び配置に関する事項	20
(1) 施設の概要.....	20
(2) 施設の立地条件.....	20
(3) 土地の取得等に関する事項.....	20
5 事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項	21
6 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	21
(1) 選定事業者に契約不履行の懸念が生じた場合.....	21
(2) その他の事由により事業の継続が困難となった場合.....	21
(3) 金融機関（融資団）と市との協議.....	21
7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項	22
(1) 法制上及び税制上の措置に関する事項.....	22
(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	22
(3) その他の支援に関する事項.....	22
8 その他特定事業の実施に関し必要な事項	22
(1) 議会の議決に係るスケジュール.....	22
(2) 情報公開及び情報提供.....	22
(3) 入札に伴う費用負担.....	22

- 様式1 実施方針等に関する質問書
- 様式2 実施方針等に関する意見書
- 様式3 実施方針等に関する説明会申込書
- 様式4 現場見学会申込書
- 様式5 事前登録申込書

添付資料1 リスク分担表（案）

1 特定事業の選定に関する事項

(1) 事業内容に関する事項

ア 事業名称

府中市市民会館・中央図書館複合施設維持管理・運営等事業

イ 事業に供される公共施設

市民会館及び中央図書館により構成される複合施設

※ なお、土地に関する詳細は、「4 立地並びに規模及び配置に関する事項」を参照すること。

ウ 公共施設の管理者

府中市長 高野律雄

エ 事業目的

市民会館については、市民の文化・コミュニティ活動の多様化、それに伴う施設やサービスに対する市民ニーズの変化に対応できる、文化・コミュニティの拠点となる施設とします。

中央図書館については、ゆったり利用できる空間を確保した上で、地域の文化を守り育て、市民と共に創り上げていくとともに、時代のニーズに即した図書館サービスを提供していくことにより、市民からの多様な要望に応えられる施設とします。

また、市民会館と中央図書館を複合施設として一体的に維持管理するとともに、市民会館と中央図書館を連携して運営することにより、人と情報が交流する場を創出し、文化・情報・コミュニティ推進の拠点となる施設とします。

オ 複合施設の基本理念

『文化・情報・コミュニティ推進の拠点』

従来型の地縁によるつながりである地域コミュニティだけでなく、共通の趣味や興味、問題意識を持つ人々のネットワークの広がりに加え、市民協働の推進が進む中、そうした新しいコミュニティ活動や市民の多様な生涯学習を支えるサービスを含めた推進拠点としての役割を担います。また、施設については、府中市にふさわしい「水と緑」を意識した環境に配慮し、豊かな「歴史」を感じられるものを維持するとともに、誰にでも優しい安全で安心な施設とします。

カ 事業の範囲

本事業は、PFI法に基づき、選定事業者が「府中市市民会館・中央図書館複合施設」（以下「本施設」といいます。）の統括管理、設計・大規模修繕・改修、計画修繕、維持管理並びに運営の一部を行うことを、事業の範囲とします。

(ア) 統括管理業務

- a 統括マネジメント業務
- b 総務・経理業務
- c 事業評価業務

(イ) 設計・大規模修繕・改修業務

- a 設計（基本設計、実施設計）業務
- b 大規模修繕・改修業務（本施設の改修期間（令和4年10月～令和5年2月の休館期間）に行うものをいう。）
- c 工事監理業務
- d 改修に伴う申請等の業務

(ウ) 計画修繕業務

- a 修繕計画立案業務
 - b 計画修繕業務
- ※ 計画修繕とは、修繕計画に基づく維持管理・運営期間中に実施する大規模な修繕のことを指します。
- ※ 修繕計画外の大規模な修繕が必要な場合、市が選定事業者に対して別途修繕内容を示した上、その費用については、毎年度一定金額までは修繕保証金の限度内で選定事業者が負担し、当該金額を上回る費用については市が負担することとします。選定事業者が負担する一定金額については、あらかじめ修繕保証金等の形態で、選定事業者内に留保しておくことを想定しています。詳細については入札説明書に添付される事業契約書（案）にて提示することとし、最終的に事業契約で規定します。

(エ) 維持管理業務

- a 建築物保守管理業務
- b 建築設備保守管理業務
- c 什器・備品等保守管理業務
- d 外構施設・駐車場保守管理業務

- e 清掃業務
- f 環境衛生管理業務
- g 警備業務

※ 維持管理業務に係る光熱水費は、市が実績額を支払います。ただし、後述する付帯事業である飲食スペース運営業務に要する光熱水費は、選定事業者が支払います。

なお、市民会館の運営業務に係る光熱水費については、指定管理業務に要する経費に含むものとします。

※ 「要求水準書（案）」の「第 5 維持管理業務に関する要求水準」に示す機能を維持するために行う修繕は規模にかかわらず、全て選定事業者の維持管理業務の範囲とします。

詳細については、入札説明書に添付される事業契約書（案）にて提示することとし、最終的に事業契約で規定します。

(イ) 運営業務

- a 市民会館運営業務
- b 中央図書館運営業務の一部

※ 市民会館の運営業務については、選定事業者を地方自治法第 244 条の 2 第 3 項の規程による指定管理者とする予定です。

(参考) 市が直接行う業務

- (a) 中央図書館運営業務の一部

具体的な業務の内容については、要求水準書（案）の添付資料 1 「業務分担表（案）」等を参照すること。

(ロ) 付帯事業

- a 飲食スペース運営業務
- b その他運営業務

キ 選定事業者の収入

(ア) 市が支払うサービス対価

市は、選定事業者が実施する本事業に要する費用のうち、本施設の設計・大規模修繕・改修業務に係る費用については、事業期間中あらかじめ定める額を事業契約書に基づき選定事業者を支払います。また、施設の計画修繕、維持管理及び運営に係る費用については、事業契約書に基づき物価変動等を勘案して定める額を事業期

間にわたり選定事業者に支払います。支払い方法の詳細については、入札説明書等で提示します。

(イ) 施設利用者から得る利用料金等の収入

市民会館の各諸室や駐車場等の利用により発生する施設利用料等の利用料金の収入は、選定事業者の収入とします。また、選定事業者は、本施設を利用して実施する自主事業を本施設の維持管理・運営に支障のない範囲で実施することができ、自主事業に係る売上等を収入とすることができるものとします。

(ウ) 利用料金等の収入の還元

事業者は、本施設利用者から得る収入が提案時の想定を大きく上回った結果、当初期待した以上の事業収益を享受できる場合は、当初期待した以上の利益の一部相当額を事業者の提案による方法により、本市に還元できるものとします。

(エ) 付帯事業に係る収入

付帯事業は選定事業者が独立採算で運営するものであり、その収入は、直接選定事業者の収入とします。

ク 事業方式

本事業は、P F I法に基づき、選定事業者は本施設の設計・大規模修繕・改修を行い、その後、計画修繕、維持管理、運営業務を実施するR O (Rehabilitate Operate)方式により実施します。

ケ 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約（本契約）締結の日（令和3年12月を予定）から令和19年9月までの約15年間とします（大規模修繕・改修期間は、令和4年10月から令和5年2月までの約5か月間を予定しています。）。

コ 事業スケジュール

(ア) 事業期間（予定）

① 設計	令和4年1月～令和4年9月
② 改修期間	令和4年10月～令和5年2月
③ 供用開始	令和5年3月（予定）
④ 維持管理・運営期間	令和4年10月～令和19年9月

(イ) 事業契約の締結（予定）

① 仮契約	令和3年11月
② 本契約	令和3年12月

サ 事業に必要と想定される根拠法令等

- (ア) 図書館法
 - (イ) 著作権法
 - (ウ) 建築基準法
 - (エ) 都市計画法
 - (オ) 消防法
 - (カ) 高齢者・障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
 - (キ) エネルギーの使用の合理化等に関する法律
 - (ク) 健康増進法
 - (ケ) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
 - (コ) 労働安全衛生法
 - (サ) 下水道法
 - (シ) 水道法
 - (ス) 電気事業法・電気設備に関する技術基準を定める省令
 - (セ) 屋外広告物法
 - (ソ) 水質汚濁防止法
 - (タ) 大気汚染防止法
 - (チ) 騒音規制法
 - (ツ) 振動規制法
 - (テ) 駐車場法
 - (ト) 警備業法
 - (ナ) 視覚障害者等の読書環境の整備の推進に関する法律
 - (ニ) 東京都駐車場条例
 - (ヌ) 高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例
 - (ネ) 東京都受動喫煙防止条例
 - (ノ) 東京都子どもを受動喫煙から守る条例
 - (ハ) 府中市地域まちづくり条例
 - (ヒ) 府中市福祉のまちづくり条例
 - (フ) 府中市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例
 - (ヘ) 府中市市民会館条例
 - (ホ) 府中市立図書館条例
- ※ 上記に関する全ての関連施行令・規則等についても含むものとし、また、本事

業を行うに当たり必要とされるその他の関係条例及び関係法令等についても遵守すること。

シ 事業開始時

事業開始直後から適切な業務の実施が可能となるように、現在のPFI事業者との間で十分な引継ぎを行うこと。

ス 事業期間終了時

事業期間の終了時には、選定事業者は当該事業期間中の維持管理業務を適切に行うことにより、当該施設を入札説明書に示す良好な状態に保持すること。

また、事業終了後の事業運営者による適切な業務実施が可能となるように、事業終了後の事業運営者との間で十分な引継ぎを行うこと。

(2) 特定事業の選定方法等に関する事項

ア 選定方法

市は、本事業について、業務の質が担保され、かつ市民サービスの向上が図られることを前提とした上で、従来型の手法により実施した場合に比べて、PFIの手法により実施することで財政資金の効率的・効果的活用が図られることが見込まれる場合には、特定事業として選定します。

イ 選定基準・手順

次の手順により客観的評価を行い、評価の結果を公表します。

- (ア) コスト算出による定量的評価（ただし、定量的評価が困難な場合は客観性を確保した上で定性的評価を行います。）
- (イ) 事業者に移転されるリスクの検討
- (ウ) PFI事業として実施することの定性的評価
- (エ) 上記(ア)～(ウ)までに掲げる事項の総合的評価

ウ 選定結果の公表方法

上記ア及びイの選定方法等に従い本事業を特定事業と選定した場合は、その結果を評価の内容と併せて市の掲示場及びホームページへの掲載により速やかに公表します。

なお、事業の実施可能性についての客観的な評価の結果等に基づき、特定事業の選定を行わないこととした場合においても、同様に公表します。

2 事業者の募集及び選定に関する事項

(1) 事業者選定の方法

事業者の募集及び選定の方法は、総合評価一般競争入札（地方自治法施行令第167条の10の2）によるものとします。

(2) 選定の手順及びスケジュール

選定に当たっての手順及びスケジュールは、次のとおりです。

日 程（予定）		内 容
令和2年	9 月	① 実施方針等の公表
	10 月	② 実施方針等に関する説明会
		③ 第1回現地見学会の開催
		④ 実施方針等に関する質問受付・回答
		⑤ 実施方針等に対する意見受付
		⑥ 意見等に対するヒアリング
	12 月	⑦ 特定事業の選定
令和3年	4 月	⑧ 入札公告
	5 月	⑨ 第2回現地見学会の開催
		⑩ 入札説明書等に関する質問受付
		⑪ 入札説明書等に関する質問回答公表
		⑫ 参加表明、資格確認申請の受付
		⑬ 資格審査結果の通知
	7 月	⑭ 提案書の受付
	9 月	⑮ 落札者の決定
	11 月	⑯ 仮契約の締結
	12 月	⑰ 選定事業者の公示
		⑱ 事業契約（本契約）の締結

(3) 入札手続等

(P. 7の「(2) 選定の手順及びスケジュール」を参照)

ア 事業参加希望者の事前登録

- ・市外からの事業参加希望者及び市内の事業参加希望者双方に関する情報提供により入札参加者の組成を促すために、事業参加希望者の事前登録を行います。
- ・事前登録は義務ではなく、入札参加者は必ずしも事前登録を行う必要はありません。
- ・事前登録は入札参加への義務付けを行うものではなく、事前登録後に参加表明を提出しないことも認めます。
- ・事前登録は本事業の参加、入札に関して有利となるものではありません。
- ・特定事業として選定されない場合、事前登録は無効となります。
- ・登録方法は、次のとおりです。

登録期限	入札参加資格確認申請の受付日まで
登録方法	・事前登録申込書(様式5)に必要事項を記入の上、電子メールでのファイル添付にて提出のこと。 ・ファイルはMicrosoft Excel形式とすること。
通知方法	実施方針の公表後、府中市のホームページ上で公表します。また、登録申請状況により、随時更新します。

イ 実施方針等の公表/説明会 (①/②)

本事業に対する事業者の参入促進に向け、実施方針等に関する説明会を開催し、事業の内容、募集及び選定に関する事項等について市の考え方を提示します。なお、実施方針等は公表から一定期間、閲覧に供するものとします。

閲覧期間	令和2年9月23日(水)～10月7日(水)(ただし、土日休日を除きます。)
閲覧時間	9時～12時及び13時～17時
閲覧場所	府中市 文化スポーツ部 文化生涯学習課 市民会館・中央図書館複合施設PFI事業担当 ※なお、実施方針等は、ホームページでも閲覧できます。 http://www.city.fuchu.tokyo.jp/ (市ホームページアドレス)

また、説明会は次のとおり開催します。説明会に参加する事業者は、事前申込みを行うものとします。

開催日時	令和2年10月2日（金） 11時～12時
説明会会場	ルミエール府中1階コンベンションホールA 説明会の様子はWeb配信を行います。 Web配信の閲覧方法は、申込事業者に個別に連絡します。
申込期限	令和2年9月30日（水） 17時必着
申込方法	<ul style="list-style-type: none"> ・説明会申込書（様式3）に必要事項を記入の上、電子メールでのファイル添付にて提出のこと。 ・ファイルはMicrosoft Excel形式とすること。 ・Web配信を閲覧する事業者も提出すること。
申込先	府中市 文化スポーツ部 文化生涯学習課 市民会館・中央図書館複合施設PFI事業担当 電話：042-335-4467 電子メール：bunsin01@city.fuchu.tokyo.jp
留意事項	説明会当日は、実施方針等は配布しないので、市のホームページからダウンロードして持参のこと。 また、説明会当日は質問、意見等は受け付けません。

ウ 第1回現地見学会の開催（③）

現地見学会を次のとおり開催します。現地見学会に参加する事業者は、事前申込を行うものとします。

申込期限	令和2年9月30日（水） 17時必着
閲覧日時	令和2年10月6日（火）及び令和2年10月21日（水）の2日 詳細は、申込者に対して個別に通知します。
申込方法	<ul style="list-style-type: none"> ・現地見学会申込書（様式4）に必要事項を記入の上、電子メールでのファイル添付にて提出のこと ・ファイルはMicrosoft Excel形式とすること
申込先	府中市 文化スポーツ部 文化生涯学習課 市民会館・中央図書館複合施設PFI事業担当 電話：042-335-4467 電子メール：bunsin01@city.fuchu.tokyo.jp

エ 実施方針等に関する質問受付／回答公表（④）

実施方針等の記載内容に関して質問回答を次の要領で行います。

(ア) 実施方針等に関する質問の提出

受付期限	令和2年10月23日（金） 17時必着
提出方法	<ul style="list-style-type: none"> ・質問の内容を簡潔にまとめ、質問書（様式1）に記入の上、電子メールでのファイル添付にて提出のこと。 ・ファイルはMicrosoft Excel形式とすること
提出先	府中市 文化スポーツ部 文化生涯学習課 市民会館・中央図書館複合施設PFI事業担当 電話：042-335-4467 電子メール：bunsin01@city.fuchu.tokyo.jp

(イ) 実施方針等に関する質問の回答公表

質問及びそれに対する回答は、令和2年11月20日（金）までに市のホームページ等にて公表します。

<http://www.city.fuchu.tokyo.jp/>（市ホームページアドレス）

なお、質問回答は次のとおり閲覧することができます。

閲覧期間	令和2年11月24日（火）～同月27日（金） ※ただし、土日休日を除きます。
閲覧時間	9時～12時、及び13時～17時
閲覧場所	府中市 文化スポーツ部 文化生涯学習課 市民会館・中央図書館複合施設 P F I 事業担当

オ 実施方針等に対する意見受付（⑤）、意見等に対するヒアリング（⑥）

実施方針等に対する意見及び具体的な提案を次の要領にて受け付けます。

受付期限	令和2年10月23日（金）17時必着
提出方法	・実施方針等に対する意見・具体的提案を意見書（様式2）に記入の上、電子メールでのファイル添付にて提出のこと。 ・ファイルはMicrosoft Excel 形式とすること
提出先	府中市 文化スポーツ部 文化生涯学習課 市民会館・中央図書館複合施設 P F I 事業担当 電話：042-335-4467 電子メール：bunsin01@city.fuchu.tokyo.jp
公表	提出のあった意見・提案は、公表しません。
ヒアリング	事業者等から提出のあった意見・提案等のうち、市が必要と判断した意見等については、直接ヒアリングを行います。

カ 実施方針の変更

実施方針公表後における民間事業者等からの意見を踏まえ、特定事業の選定までに、実施方針の内容を見直し、実施方針の変更を行うことがあります。

なお、変更を行った場合は、速やかに、その内容を市の掲示場及びホームページへの掲載その他適宜の方法により公表します。

キ 特定事業の選定（⑦）

市は、実施方針等に対する意見等を踏まえ、本事業が P F I 事業として実施すべき事業か否かを評価し、P F I 事業として実施することが適切であると判断した場合には、本事業を特定事業として選定し、その結果を市の掲示場及びホームページへの掲載により公表します。また、特定事業の選定を行わなかった場合も同様に公表します。

ク 入札公告 (⑧)

実施方針等に対する事業者からの意見等を踏まえ、入札公告を行います。あわせて、入札説明書等（入札説明書、要求水準書、事業者選定基準、事業契約書（案）等を含みます。）を市の掲示場及びホームページへの掲載により公表します。

ケ 第2回現地見学会の開催 (⑨)

第2回現地見学会の開催を予定しています。具体的な日程及び質問回答公表方法は、入札説明書等にて提示します。

コ 入札説明書等に関する質問受付 (⑩)、入札説明書等に関する質問回答公表 (⑪)

入札説明書等に関する内容について質問回答を行うものとします。具体的な日程及び質問回答公表方法は、入札説明書等にて提示します。

サ 参加表明、資格確認申請の受付 (⑫)、資格審査結果の通知 (⑬)

入札参加者に参加表明書及び資格審査に必要な書類の提出（資格確認申請）を求めます。資格審査の結果は、入札参加者に通知します。なお、参加表明書の提出方法・時期、資格審査に必要な書類の詳細等については、入札説明書により提示します。

シ 提案書の受付 (⑭)

資格審査通過者に対し、入札説明書に基づき本事業に関する事業計画の提案内容を記載した提案書の提出を求めます。提案書の審査に当たって、市が必要であると判断した場合は、入札参加者に対してヒアリングを行います。なお、提案書の提出方法・時期、提案に必要な書類の詳細等については、入札説明書により提示します。

ス 落札者の決定 (⑮)

提案書の審査により落札者を決定し、入札参加者に当落を通知します。

セ 仮契約の締結 (⑯)、選定事業者の公示 (⑰)、事業契約の締結 (⑱)

仮契約を締結した時点で、選定事業者を市の掲示場及びホームページへの掲載により公示します。

選定事業者との事業契約は、議会の議決を経た後、締結します。

(4) 入札参加者等の備えるべき参加資格要件

ア 入札参加者の参加要件等

入札参加者（「入札参加企業」又は「入札参加グループ」若しくはその両方を指します。）は、本施設の統括管理業務を行う者（以下「統括管理者」といいます。）、設計業務を行う者（以下「設計者」といいます。）、工事監理業務を行う者（以下「工事監理者」といいます。）、本施設の大規模修繕・改修業務を行う者（以下「大規模修繕・改修者」といいます。）、本施設の計画修繕業務を行う者（以下「計画修繕者」といいます。）、本施設の維持管理業務を行う者（以下「維持管理者」といいます。）、本施設の市民会館運営業務を行う者（以下「市民会館運営者」といいます。）、本施設の中央図書館運営業務を行う者（以下「図書館運営者」といいます。）及び本施設の飲食スペース運営業務を行う者（以下「飲食スペース運営者」といいます。）により構成されることを基本とします。

入札参加者は、単体企業（以下「入札参加企業」といいます。）又は複数の企業で構成されるグループ（以下「入札参加グループ」といいます。）とし、仮契約締結までに本事業を実施する特別目的会社（以下「SPC」といいます。）を設立するものとします。

選定事業者に出資を予定している者で、選定事業者から直接業務を受託又は請け負うことを予定している者を「構成員」、選定事業者に出資を予定していない者で、選定事業者から直接業務を受託又は請け負うことを予定している者を「協力企業」といいます。

入札参加グループは、参加表明書及び資格確認申請書の提出時には、統括管理者、設計者、工事監理者、大規模修繕・改修者、計画修繕業務、維持管理者、市民会館運営者、図書館運営者、飲食スペース運営者のうち構成員となる者について明らかにすることとします。

入札参加企業として申し込む場合は、次の要件を満たすこと。

- (ア) 統括管理業務、大規模修繕・改修業務、計画修繕業務、維持管理業務、市民会館運営業務及び図書館運営業務は入札参加企業が行うこと。
- (イ) 設計業務、工事監理業務及び飲食スペース運営業務について、入札参加企業自らが業務に当たらない場合は、当該業務を実施させることを予定している者（以下「協力企業」といいます。）について明らかにすること。
- (ウ) 入札参加企業及び協力企業が、他の入札参加グループの構成員及び他の入札参加者の協力企業に該当しないこと。ただし、飲食スペース運営者が飲食スペース運営業務のみを実施する協力企業である場合は、飲食スペース運営者が他の入札参加者の協力企業になることを妨げない。

また、入札参加グループで申し込む場合は、次の要件を満たすこと。

- (エ) 参加表明書の提出時に入札参加グループを構成する企業の中から代表となる企業（以下「代表企業」という。）を明記し、代表企業が入札参加グループを代表して入札参加手続を行うこと。
- (オ) 入札参加グループは構成員となる者のうちの1社を代表企業に定めること。
- (カ) 入札参加グループのうち、統括管理者、大規模修繕・改修者、計画修繕者、維持管理者、市民会館運営者及び図書館運営者は、入札参加者の構成員とすること。
- (キ) 設計者、工事監理者及び飲食スペース運営者について、構成員自らが業務に当たらない場合は、当該業務を行う協力企業について明らかにすること。
- (ク) 参加表明書により参加の意思を表明した構成員の変更は認めない。ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、代表企業を除く構成員の変更について、市と協議を行うことを妨げない。
- (ケ) 入札参加グループの構成員及び協力企業は、他の入札参加グループの構成員及び他の入札参加者の協力企業にはなることはできない。ただし、飲食スペース運営者が飲食スペース運営業務のみを実施する協力企業である場合は、飲食スペース運営者が他の入札参加者の協力企業になることを妨げない。

イ S P Cの設立等

S P C設立に当たっての要件は次のとおりとします。

- (ア) S P Cは、府中市内に設立するものとします。
- (イ) S P Cの所在地は、事業期間終了まで府中市内に置くものとします。
- (ウ) S P Cは、市が事前に認める場合を除き、本事業以外の事業を実施できないものとします。
- (エ) 構成員は必ずS P Cに出資することとし、構成員以外の者がS P Cへ出資することは認めません。
- (オ) 構成員のうち代表企業については、事業期間を通じて、S P Cに出資する全ての者の中で最大の出資比率及び議決権割合となるようにするものとします。
- (カ) 構成員は、市の書面による事前の承諾がある場合を除き、S P Cの株式について譲渡、担保権等の設定その他一切の処分を行うことはできないものとします。

ウ 入札参加者の資格要件

入札参加企業又は入札参加グループの構成員は、本事業において行う予定の業務について、次の資格要件を満たしていなければなりません。

なお、複数の業務についての要件を満たす者は、当該複数の業務を実施することができることとし、また、同一業務を複数の者で実施する場合はその業務を営む者がそれぞれその業務についての全ての要件を満たすこと。ただし、工事監理者と大規模修

繕・改修者とは、同一の者であってはなりません。資本面若しくは人事面において関連がある場合（エに定義します。）も同様とします。

- (ア) 設計者は、次の要件を満たしていること。
 - a 建築士法第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
 - b 文教機能を含む延べ床面積 3,000 m²以上の複合施設の改築・改修に係る設計業務の経験を有していること。
- (イ) 工事監理者は、次の要件を満たしていること。
 - a 建築士法第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
 - b 文教機能を含む延べ床面積 3,000 m²以上の複合施設の改築・改修に係る工事監理業務を履行した経験を有していること。
- (ウ) 大規模修繕・改修者及び計画修繕者は、次の要件を満たしていること。
 - a 府中市条件付一般競争入札取扱要綱の規定により、建築一式工事について、令和3・4年度府中市入札参加資格を有していること。
 - b 経営事項審査結果通知書に記載されている建築一式工事の総合評点が700点以上であること。
 - c 建築一式工事について、建設業法に基づく特定建設業の許可を有するものであること。
 - d 文教機能を含む延べ床面積 3,000 m²以上の建物の改築・改修工事を履行した経験を有すること。
- (エ) 維持管理者は、本施設と同程度（延べ床面積 10,000 m²以上）の建物の維持管理業務の経験を有すること。
- (オ) 市民会館運営者は、会議、宴会、講演等に利用できるフラットホール、音楽練習場、料理講習室、レクリエーション室、その他これらに類する用途のいずれかを含む建築物に係る運営業務の経験を有すること。

※ 令和3・4年度府中市入札参加資格を有すること。

エ 入札参加者の制限

次に該当する者は、入札参加企業又は入札参加グループの構成員及び協力企業となれないものとします。

- (ア) 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者
- (イ) 府中市業者指名停止基準に基づく指名停止措置を受けている者
- (ウ) 市が本事業について、アドバイザー業務を委託した(株)日本経済研究所並びに(株)日本経済研究所が本アドバイザー業務において提携関係にある(株)サトウファシリティーズコンサルタンツ、アンダーソン・毛利・友常法律事務所もしくは審査委員又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者

※ なお、「資本面において関連がある者」とは、上記企業の発行済（普通）株式数の100分の50以上の株式を有し、若しくは上記団体の出資の総額の100分の50以上の出資をしている者又は当該企業、団体もしくは委員によってその発行済（普通）株式数若しくは出資総額の100分の50以上を保有されている者をいい、「人事面において関連がある者」とは、上記企業若しくは団体の代表権を有する役員又は委員がその代表権を有する役員を兼ねている者をいいます。

(エ) 最近1年間の公租公課を滞納している者

(オ) 経営状況が著しく悪い者

※ なお、「経営状況が著しく悪い」とは、手形交換所による取引停止処分を受けている等これに準ずる財産状態であることを指します。

(カ) 破産法（平成16年法律第75号）に基づき破産手続開始の申立てがなされた者、会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立てがなされた者、民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てがなされた者又はこれに類似する倒産手続の申立てがなされた者（ただし、会社更生手続又は民事再生手続開始の決定を受けた後に審査を受けて入札参加資格を有する者を除きます。）

(キ) 次に掲げる項目のいずれかに該当する者

a 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）

b 暴力団、その構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。以下同じ。）、暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者（以下「暴力団の構成員等」という。）の統制の下にある者

c その役員（非常勤を含む。）及び経営に事実上参加している者が暴力団の構成員等である者

(ク) PFI法第9条に定める欠格事由に該当する者

(ケ) 審査会の審査委員及び審査委員が所属する団体等から、本事業に係る助言等を受けている者

(コ) 入札説明書等の公表後、落札者の決定までの間、本事業に関して、担当事務局へ事務的な連絡（書類提出に係る事前連絡、法令の確認等）を除き、市の事前の承諾なく、市の担当事務局、本件に係るアドバイザー及び審査会の審査委員と接触した者

また、落札者については、参加表明書提出時から、事業契約締結時までに入札参加企業、又は入札参加グループの代表企業が、参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、落札を取り消します。

オ 参加資格確認基準日

資格確認基準日は、別に定めるものを除き、参加資格確認の申請締切日とし、令和3年5月頃を予定しています。

(5) 審査及び選定に関する事項

ア 審査に関する基本的な考え方

審査は、学識経験者等で構成する府中市市民会館・中央図書館複合施設維持管理・運営等事業提案審査会（以下「審査会」といいます。）で行うものとし、審査会で定める落札者決定基準は、入札説明書と併せて公表します。

審査会において、修繕・改築計画、事業計画、維持管理計画、運営計画、資金計画等の各面から総合的に提案書の審査を行い、優秀提案を選定します。その後、市が落札者を決定します。

審査会において、優秀提案を選定するまでの間に、入札参加企業又は入札参加グループの構成員が備えるべき参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、当該入札参加者は選定しません。

イ 審査手順に関する事項

審査は、次の手順により行うこととします。

(ア) 第一次審査（資格審査）

- ・入札参加者の備えるべき参加資格要件の具備の有無

(イ) 第二次審査

- ・入札価格
- ・入札説明書と併せて公表する落札者決定基準に基づく、修繕・改修計画、事業計画、維持管理計画、運営計画、資金計画等の総合的な提案内容

ウ 選定事業者の決定

市は、審査結果を基に落札者を決定し、当該落札者が設立したSPCを選定事業者として、事業契約書（案）に基づき契約手続を行います。

(6) 審査結果及び評価の公表方法

審査の結果及び評価については、市の掲示場及びホームページにおいて公表します。

(7) 提出書類の取扱い

ア 著作権

入札提出書類の著作権は、入札参加者に帰属します。

ただし、本事業において公表、及びその他市が必要と認めるときには、市は当該提出書類の全部又は一部を無償で使用できるものとします。

また、契約に至らなかった入札参加者の提案については、本事業の公表以外には使用しません。なお、当該提出書類は入札参加者に返却しません。

イ 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、提案を行った入札参加者が負います。

3 選定事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

(1) 予想される責任及びリスクの分担

ア 責任分担の考え方

本事業における責任分担の考え方は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、選定事業者が担当する業務については、選定事業者が責任をもって遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として選定事業者が負うものとします。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負うものとします。

イ 予想されるリスクと責任分担

市と選定事業者の責任分担は、原則として添付資料1「リスク分担表(案)」に示しますが、意見受付の結果を踏まえ、詳細については入札説明書に添付される事業契約書(案)にて提示することとし、最終的に事業契約で規定します。

(2) 提供されるサービス水準

本事業において実施する業務の要求性能及びサービス水準については、「要求水準書(案)」に示しますが、詳細については入札説明書に添付される要求水準書にて提示します。

(3) 選定事業者の責任の履行に関する事項

選定事業者は、事業契約書に従い、誠意をもって責任を履行することとします。

(4) 市による事業の実施状況の監視

ア モニタリングの実施

市は、選定事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書に規定したサービス水準を達成しているか否かを確認するため、事業の実施状況についてモニタリングを実施します。

イ モニタリングの時期

(ア) 基本設計・実施設計時

市は、選定事業者によって行われた設計が市の要求した性能に適合するものであるか否かについて確認を行います。

(イ) 工事施工時

選定事業者は、建築基準法に規定される工事監理者を設置し、工事監理を行い、定期的に市から工事施工、工事監理の状況の確認を受けます。また、市が要請したときは、工事施工の事前説明及び事後報告、工事現場での施工状況の確認を行います。

(ウ) 工事完成・施設引渡し時

選定事業者は、施工記録を用意して、現場で市の確認を受けます。この際、市は、施設の状態が事業契約書に定められた水準を満たしているか否かについて確認を行います。

確認の結果、事業契約書において定められた水準を満たしていない場合には、市は補修又は改造を求めることができます。

(エ) 施設供用開始後（維持管理・運営段階）

市は、維持管理・運営段階において、定期的に統括管理業務、計画修繕業務、維持管理業務、運営業務の実施状況を確認します。

ウ モニタリングの費用の負担

市が実施するモニタリングに係る費用は、市の負担とします。

エ 選定事業者に対する支払額の減額等

モニタリングの結果、事業契約書で定められた要求水準が維持されていないことが明らかになった場合、市は、選定事業者に対してサービスの対価の支払の延期や減額のほか、改善勧告、契約解除等の措置を取ることができるものとします。これらの措置の考え方や内容については、入札説明書等の公表時に提示し、最終的には事業契約にて規定します。

4 立地並びに規模及び配置に関する事項

(1) 施設の概要

施設の愛称	ルミエール府中	
施設概要	所在地	東京都府中市府中町2丁目24番地
	敷地面積	5,862.95 m ²
	建築面積	3,488.84 m ² (建ぺい率: 59.51%)
	延床面積	14,190.17 m ² (容積対象床面積: 11,611.82 m ² 、容積率: 198.05%)
		5階 : 998.58 m ²
		4階 : 2,341.79 m ²
		3階 : 2,415.49 m ²
		2階 : 1,536.54 m ²
	1階 : 3,388.24 m ²	
	地下1階 : 3,509.53 m ²	
規模	地下1階、地上5階	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造	
施設内容	市民会館、中央図書館及びPFI事業者が運営する飲食スペース	

※その他、第二自転車駐車場 (210.78 m²) 含みます。

(2) 施設の立地条件

地番	府中市府中町2丁目24番地
権利関係	市所有
敷地面積	5,862.95 m ²
敷地前面道路	東側 : 6.0 m 西側 : 6.0 m 南側 : 12.0 m 北側 : 12.0 m
区域	都市計画区域 (市街化区域)
用途等	第一種中高層住居専用地域 (※本施設は、建築基準法第48条第3項ただし書きの許可を受けている。) 第二種高度地区 建ぺい率 : 70% (指定建ぺい率60%+角地割増10%) 容積率 : 200%
防火指定	準防火地域

※その他の施設の概要及び立地条件については、「要求水準書 (案)」を参照すること。

(3) 土地の取得等に関する事項

本施設の土地である市有地については、事業期間にわたり、本事業に合理的に必要なと認められる範囲で選定事業者が無償で使用することができます。

5 事業計画及び事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

事業計画及び事業契約の解釈について疑義が生じた場合、市と選定事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、事業契約書に規定する具体的措置に従います。

なお、事業計画及び事業契約に関する紛争については、東京地方裁判所立川支部を第一審の専属管轄裁判所とします。

6 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

事業の継続が困難となった場合には、次の措置を取ることとします。

(1) 選定事業者に契約不履行の懸念が生じた場合

市は、事業契約書の定めに従って選定事業者に修復勧告を行い、修復策の提出・実施を求めることができます。なお、その他の対応方法については、事業契約書にて規定します。

(2) その他の事由により事業の継続が困難となった場合

事業契約書中に定めるその事由ごとに、責任の所在による修復等の対応方法に従います。

(3) 金融機関（融資団）と市との協議

事業の継続性をできるだけ確保する目的で、市は、選定事業者に対し資金供給を行う金融機関等の融資機関（融資団）と協議を行い、当該融資機関（融資団）と直接契約を締結することもあり得ます。

7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項

(1) 法制上及び税制上の措置に関する事項

現時点では、本事業に関する法制上及び税制上の措置等は想定していません。

(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項

現時点では、本事業に関する財政上及び金融上の支援等は想定していません。

(3) その他の支援に関する事項

その他の支援について、次のとおりです。

ア 事業実施に必要な許認可等に関し、市は、必要に応じて協力を行う。

イ 法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、市と選定事業者で協議を行います。

8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

(1) 議会の議決に係るスケジュール

日程	内容
令和3年 3月	債務負担の設定に関する議案の上程
令和3年12月	P F I 契約に関する議案の上程
	市民会館の指定管理者の指定に関する議案の上程
	市民会館条例の一部を改正する議案の上程

※ その他、提案に基づき条例改正が必要となった場合には、令和3年12月に関係議案を提出する予定です。

(2) 情報公開及び情報提供

「行政機関の保有する情報の公開に関する法律」及び「府中市情報公開条例」に基づき情報公開を行います。

情報提供は、適宜、市の広報及びホームページ等において行います。

(3) 入札に伴う費用負担

入札参加者の入札に係る費用については、全て入札参加者の負担とします。

実施方針等に関する問合せ先

府中市 文化スポーツ部 文化生涯学習課

市民会館・中央図書館複合施設 P F I 事業担当

住 所：〒183-8703 府中市寿町1丁目5番地 府中駅北第2庁舎

電 話：042-335-4467

F A X：042-365-3593

電子メール：bunsin01@city.fuchu.tokyo.jp